שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

31/03/2015
י"א ניסן, תשע"ה
תיק: 03.1744.03.15
מס' מינוי: 1778-2014

לכבוד: **דב מרגלית**
באמצעות מר בועז וכולדר
שמאי המבקש
רח' דרך מנחם בגין 44, תל אביב
בדוא"ל: boaz@w-b.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מר ברוך דוד
שמאי המשיבה
רח' הגיא 12, נס ציונה
בדוא"ל: bar_dav@zahav.net.il

שומה מכרעת

גוש 7439 חלקה 19 תת חלקה 14

רח' לונץ 10 פינת רח' בילי"ו 19, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר בועז וכולדר מיום 30.12.2014, בצירוף מידע בנכס מפנקס הבתים המשותפים, חוות דעת שנערכה ע"י אדר' אסתר רשף ותשריט היתר בניה מס' 463. ביום 16.02.2015 התקבל חוזה המכר נשוא המימוש. ביום 20.02.2015 וביום 22.02.2015 התקבלו תגובות והשלמות לפרוטוקול הדיון מאת המבקש.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר ברוך דוד מיום 28.09.2008 שנערכה לתת חלקה 14, ממנה גזרה המשיבה את ההיטל לתת חלקה 3. ביום 30.01.2015 התקבלה תגובתו לשומת המבקש. ביום 22.02.2015 התקבלה תגובתו לתגובות המבקש וביום 24.02.2015 התקבלה השלמתו לנתוני השווי עליהם התבסס בחוות דעתו.

1.3 ביום 16.02.2015 נערך דיון בפני. ביום 22.02.2015 הודעתי לצדדים שטענות חדשות או הרחבת הטענות שנשמעו בדיון, לא ייכללו.

1.4 בהסכמת הצדדים קיימתי ביום 22.02.2015 ביקור בנכס וסביבתו בנוכחות המבקש ושמאי המשיבה.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש	-	,7439
גוש ישן	-	,6935
חלקה	-	,19
שטח	-	815 מ"ר,
תת חלקה	-	,14
שטח תת חלקה	-	57 מ"ר,
מהות הנכס	-	דירה בקומה 2,
כתובת	-	רח' לונץ 10 פינת רח' בילו"ו 19, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות שלהלן:

תכנית	תאריך קובע
1680	25.12.1981
2268	11.12.1990
2720	16.12.1998

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בלב תל אביב באזור התחום ברח' מרמורק בצפון, רח' יהודה הלוי במזרח, רח' שינקין בדרום ושד' רוטשילד במערב, בפינה הדרום מערבית של מפגש הרחובות בילו"ו ולונץ. רח' לונץ מהווה רח' חד סטרי המתפצל מערבה מרח' יהודה הלוי ורח' בילו"ו מהווה בקטע הנדון רח' חד סטרי המתפצל דרומה מרח' החשמונאים.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים למגורים בבנייה רוויה צמודת קרקע או על עמודים בגובה של 3-4 קומות, מסעדה ומבני ציבור הכוללים את ישיבת בר אילן ובית כנסת.

הפיתוח בסביבה מלא ברמת תחזוקה בינונית.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 19 בגוש 7439 מהווה חלקה רגולרית בשטח 815 מ"ר. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק על קומת עמודים חלקית וגג שטוח. הבניין כולל 19 יח"ד, סביב חצר פנימית, בגובה 3 קומות ובמצב תחזוקה סביר. הכניסה לחלקה מתבצעת משביל גישה מרוצף מרחי לונץ בסמיכות למפגש עם רח' בילו ומדרגות העולות ממנו לשתי כניסות לשני חדרי מדרגות שבכל אחד מהם ממוקמת כניסה לדירה בכל חצי מפלס. בחצר צמחיה ותיקה במצב תחזוקה ירוד. החלקה תחומה בגדר אבן נמוכה וגדר חיה.

<u>החלקה גובלת</u>:

מצפון - ברח' לונץ ומעברו מבנה מגורים משופץ בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע,

ממערב - במבנה המשמש למקלט ציבורי ומעברו ישיבת "בר אילן",

מדרום - במבנה בן קומה אחת המשמש לבית כנסת "חיי שלום" ומקלט ציבורי,

ממזרח - ברח' בילו ומעברו בניין מגורים בגובה 4 קומות בתהליך שיפוץ ושימור.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השנייה עם חזית לרח' בילו הכוללת 2 חדרי שינה, מרפסת, חדר מגורים אליו סופחה מרפסת, מטבח, אמבטיה ושירותים. רמת הגמר בדירה משקפת את גילה וכוללת מרצפות טרצו בחדרים, חרסינה בחדרי הרחצה מסגרות עץ בחלונות ותריסי אלומיניום משולבים ברפפות PVC.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[1]:

תכנית	תיאור	סטטוס	ע.ר./י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
44	תכנית מתאר מנדטורית	תוקף	1142	20.11.1941
74	תוספת יח"ד לתכנית 44	תוקף	140	08.02.1651
287	תיקון לגודל מגרש בתכנית 44	תוקף	216	28.02.1952
554	בי"ס "בילי"ו" - שד' רוטשלד	תוקף	726	24.11.1959
636	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום תכנית 44	תוקף	783	11.08.1960
755	תוספת קומה במקרה של שימוש קו עמודם לחניה	תוקף	1171	01.04.1965
<u>מצב חדש</u>				
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985

[1] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תכנית	תיאור	סטטוס	ע.ר/י.פ.	תאריך
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	תוקף	3672	25.06.1989
מ' 1	ביטול סעיף 32	תוקף	3810	01.11.1990
2268	לב ת"א – קטע מודל	תוקף	3819	26.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
תא/מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
2720	לב העיר – תיקון בסמכות הועדה המקומית	תוקף	4706	01.12.1998
ח'	חניונים	תוקף	5978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
תא/3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
תא/3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5526	10.05.2006
תא/2560/ב'	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	תוקף	5846	04.09.2008
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014

להלן פירוט הוראות התכניות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 44</u>[2]

בהתאם לתשריט התכנית: יעוד החלקה - אזור דירות 1.

בהתאם להוראות התכנית:

- שטח מגרש מזערי - 500 מ"ר,
- אחוז בניה מרבי לקומה - 35%,
- גובה בנין מרבי - 3 קומות מעל קומת הביניים,
- שטח מרבי לבניה - 105% ,
- צפיפות - 9 יח"ד למגרש,
- מס' יח"ד לקומה - 3 כל היותר,
- בנייני שירות - 15 מ"ר בתנאים,
- קווי בנין - חזיתי - 4 מ' , אחורי – 5 מ' , צדדי – 3 מ',
- גזוזטראות - מותרות בקומות העליונות בתנאים באישור הועדה המחוזית. בקומת הקרקע תותר הקמת גזוזטרה בלתי מקורה, או מדרגות כניסה הבולטות מקו הבניין בהתאם להוראות התכנית,
- השימושים המותרים - מגורים, מועדונים פרטיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, בניינים ציבוריים, בנייני ספורט ושעשועים, בתי חולים ובתי הבראה וכו'. עסקים מותרים בהסכמה מיוחדת ובמיקום שנקבע ע"י ועדה לתכנון ערים.

[2] בהתאם להחלטת ועדה מקומית לפי סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, נוספו שטחי שירות למעט בבניינים שבנייתם הושלמה לפני מרץ 1992

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.2 <u>תכנית 74</u>

התכנית מאפשרת תוספת בנייה למגורים בבניינים[3] בני שלוש קומות ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 24 מ' ובבניין בן שתי קומות אם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וכן בכל הבניינים בגובה שלוש קומות, פרט לבתים שהוקמו במרכז מסחרי או אזורים המיועדים להריסה. התכנית מאפשרת תוספת של עד 54 מ"ר או 33% (לפי השטח הגדול) + חדר מדרגות למגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית, ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ'[4]. לא תותר הקמת מבנה על גג התוספת.

6.3 <u>תכנית 287</u>

התכנית מתקנת את התכנית הראשית 44 לעניין שטח מגרש מינימאלי וקובעת אותו על 500 מ"ר, פרט לבניין קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסת תכנית 44 לתוקף. הועדה רשאית להתיר להקים בניין על מגרש בשטח קטן יותר.

6.4 <u>תכנית 554</u>

התכנית כוללת שינוי מיעוד לבניין ציבורי לאזור מגורים 1 בגבול המערבי של החלקה וקובעת את הזכויות בהתאם לתכנית 44.

6.5 <u>תכנית 636</u>

התכנית מתקנת את הוראות תכנית 74 ומגבילה תוספת קומה חלקית על הגג של בניינים קיימים למגורים בלבד. תוספת זו תתאפשר בבניינים שבהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים ולא מתקיימים שימושים למסחר, תעשיה או משרדים.

6.6 <u>תכנית 755</u>

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

6.7 <u>היתר מס' 463</u>

בהתאם לתשריט ההיתר מיום 21.12.1958, עולה כי הותרה בנכס הקמת שני מקלטים, מקלט אחד לכל פיר מדרגות.

---

[3] ללא קומת עמודים

[4] המרחק ברח' לונץ 9 מ' + 4 מ' + 4 מ'=17 מ' וברח' בילו 10 מ' + 4 מ' + 4 מ'=18 מ'

מצב חדש

6.8 תכנית 1680

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

6.8.1 היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר מדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו,

6.8.2 שטח הבנוי של יציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו,

6.8.3 היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,

6.8.4 גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.9 תכנית מ'

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה, סה"כ זכויות הבנייה במצב החדש 42% לקומה.

מרפסות שרות - - ליח"ד עד 80 מ"ר בשטח שלא יקטן מ 2.5 מ"ר ליח"ד,
ליח"ד מעל 80 מ"ר בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר ליח"ד.

בחלופה להקמת בניין חדש למגרש גדול מ-500 מ"ר ביעוד מגורים 1 ורחוב שרוחבו גדול[5] מ-9 מ' (ללא קיר משותף) בתחומו יחולו הזכויות שלהלן:

זכויות בנייה - 168%,
מספר קומות - 5 על עמודים,
קווי בניין - קדמי – 4 מ' צדדי – 3.6 מ', אחורי – 6.2 מ',

בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות. בהתאם להוראות סעיף 22- תותר סגירת מרפסות קיימות.

6.10 תכנית ע'

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות, חדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

[5] רוחב רח' בילו 10 מ'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר ממרתף אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חנייה.

6.11 <u>תכנית ס'</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים בתנאים הבאים:

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 2-3 קומות, ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967 ושהבניין אינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד .

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.

בבניין העומד בהגדרות שלעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת שתי יח"ד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל-2 יח"ד ושטח שלא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

התכנית אינה חלה על בניינים המיועדים או שייועדו לשימור.

6.12 <u>תכנית מ' 1</u>

מטרת התכנית לתקן את תכנית מ', כך שההגבלה למתן הקלות בתחומה תבוטל.

6.13 <u>תכנית 2268</u>

התכנית קובעת בנכס יעוד לאזור מגורים מיוחד בו יחולו ההוראות שלהלן:

<u>תוספות בניה</u>

מותרת תוספות בניה במסגרת קווי בניה צדדים ואחוריים עד לסך 5 קומות[6] ויציאה לגג. הוועדה רשאית לאשר בנוסף תוספת בניה בקומת עמודים עד קו חזית קיים.

[6] קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית נחשבות במניין הקומות למעט מכח תכנית 1680

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>שטח ממוצע ליח"ד</u>

שטח יחידות הדיור הנוספות יקבע כך שהממוצע של כל הדירות בבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר, או לחילופין ששטח יח"ד חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר.

<u>קווי בניין</u>

צדדי: 3.6 מ', אחורי: 5 מ', קדמי: הקיר הקיים או 4 מ', הגדול מביניהם.

<u>מעלית</u>

במידה ואין אפשרות להתקנת מעלית במסגרת קווי הבניין שנקבעו, תותר חריגה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 9.1.6 וקווי הבניין לא יפחתו מ- 1.5 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור.

<u>מרפסות</u>

הוועדה רשאית להתיר סגירת מרפסות בתנאים.

<u>שימוש מסחרי</u>

יותר בתנאי שהוא קיים בהיתר.

6.14 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.15 **<u>תא/מק/2710</u>**

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.16 **<u>תא/מק/2720</u>**

מטרת התכנית, בין היתר, לשפר אפשרויות מימוש הזכויות לפי תכנית לב העיר והסדרת שטחי שירות.

<u>תוספת בנייה למבנה קיים</u>

בנייה בקונטור המבנה - התכנית קובעת תנאים שונים ובין היתר, מתנה תוספת בנייה בחריגה מהקונטור הקיים בהתאמת הקומות הקיימות ופוטרת מתנאי זה בכפוף לאישור מהנדס העיר ופרסום לפי סעיף 149.

חריגה מקווי בניין - הועדה רשאית לחייב חריגה מקווי הבניין שנקבעו ללא שינוי בסך שטח הבנייה המותר, בתנאים.

קומה חלקית - הנסיגות הנדרשות לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.

מרפסות - הועדה רשאית לחייב שסגירת מרפסות בחזית לרחוב תעשה בחומרים שקופים. לא תותרנה מרפסות לסירוגין.

<u>שטחי שירות</u>

שטחי השירות יותרו בהתאם להחלטת הועדה בפרוטוקול 156 ב' מיום 06.12.1995 ו-188 ב' מיום 16.04.1997.

<u>מרפסות</u>[7]

עפ"י סיכום מיום 11.07.2010 בלשכת מהנדס העיר וחוות דעת השרות המשפטי, נקבע כי תקנות (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים- תיקון התשס"ח בעניין הגזוזטראות) אינן חלות על בניה בתחום תכניות "לב העיר".

6.17 **<u>תכנית ח'</u>**

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות.

[7] בהתאם למידע באתר הועדה

6.18 **<u>תכנית ע/1</u>**

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת שתי קומות מרתף + 4 קומות נוספות בכפוף לאישור הועדה. הקמת המרתף תותר עד גבולות המגרש (ק.ב.- 0) בתנאים. תכסית מותרת למרתף עד 80% ומעל ל-80% בתנאים. גובה המרתף העליון עד 4 מ' ובמרתף תחתון עד 3.5 מ'. לא יותרו מגורים במרתף, אלא תכליות לשטחי שרות כלליים ושטחים נילווים. התכליות המותרות בשתי הקומות התחתונות: שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים (מחסן דירתי בשטח של עד 12 מ"ר ולא יותר ממספר יח"ד בבניין).

השטחים הנילווים ושטחי השירות למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן בשטח שלא יעלה על שטח יחידת המסחר. השטחים הנילווים למגורים ירשמו כרכוש משותף, למעט שטח המחסן שיוצמד ברישום לדירת המגורים.

6.19 **<u>תכנית תא/3440</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד דירות ומהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו, בהליך של היתר בניה.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם למידע מס' 54237, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22.09.2014, בגוש 7439 חלקה 19 תת חלקה 14, עולה שהיא מהווה דירת מגורים בשטח 57 מ"ר עם 3 חדרים בקומה השנייה והיא רשומה בבעלות המפורטת להלן:

תאריך	מהות	בעלים	החלק בנכס	החלק ברכוש המשותף
12.02.1974	ירושה	מרגלית דב	3/8	24/486
12.02.1974	מכר ללא תמורה	מרגלית דב	1/8	
15.08.1985	צוואה	מרגלית דב	1/2	

שטח חלקה 19 עומד על 815 מ"ר והוא מהווה רכוש משותף.

7.2 בהתאם לחוזה מיום 05.01.2015, נמכרו הזכויות בנכס תמורת 2,480,000 ₪.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 המועדים הקובעים,

8.1.2 שווי מ"ר מבונה לתכנית 2268.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 תכנית 1680

8.2.1.1 שמאי המבקש

בהסתמך על הפסיקה בש"א 96.990/50 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' שמואל ונורית מיכה (להלן: עניין מיכה) וההחלטות הר/85146/10 יצחק יונאניה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון וערר מס' חל/85090/11 ברגר רחל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: עניין ברגר), טוען שמאי המבקש, שאין לחייב את המבקש בהיטל השבחה מאחר שהנכס אינו מהווה דירה בקומה עליונה ויש לאבחן בין זכויות תכנוניות לזכויות קנייניות.

8.2.1.2 שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מאפשרת הקמת 5 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 115 מ"ר[8] מכל דירה בקומה העליונה ושימוש במרפסת הגג.

לטענתו, הוועדה המקומית בחולון הגישה ערר בעניין ברגר ושמאים מכריעים קבעו באין ספור שומות מכריעות כי כאשר ישנו תקנון מצוי, הזכויות הקנייניות משותפות לכלל דיירי הבניין בשונה מזכויות תכנוניות. במקרה שבו מבקשים לבנות על גג הדירה העליונה המבקש "רוכש" את הזכויות ואת הסכמת השכנים, לכן קיימת חבות בהיטל השבחה גם ליתר הבעלים.

8.2.1.2.1 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי של $10,000 לקרקע לחדר ו- $400 למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני חוברת מקרקעין וערכם מחודש אוקטובר 1981 ויוני 1982, בשכונות בינוניות עד טובות בת"א.

8.2.1.2.2 מקדמים

חדרי יציאה - 1.25,

דחייה ומושע- 0.70.

[8] 23 מ"ר × 5 יח"ד

8.2.1.3 תחשיב

שמאי המבקש	שמאי המשיבה	
	שווי מ"ר מבונה	$400
	שטח חדרי גג	115 מ"ר
השבחה		
115 מ"ר × 1.25 × $400 × 0.7 =		$40,250
השבחה ב -₪		627.90 ₪
היטל השבחה		313.95 ₪
לא קיימת השבחה	**היטל השבחה לנכס (29/486)**	**18.73** ₪

8.2.2 תכנית 2268

8.2.2.1 שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 100.35 מ"ר לקומה לפי קווי הבניין בנכס[9] ובקיזוז שני חדרי מדרגות בשטח 22.56 מ"ר , סה"כ 301.04 מ"ר ל-3 יח"ד.

8.2.2.1.1 ניוד שטחים

לטענת שמאי המבקש תגובת שמאי המשיבה כוללת עובדות חדשות המהוות הרחבת חזית וכן נטען שתכנית 2268 אינה קובעת הוראות ניוד זכויות ולשם ניצולן תידרש בעתיד הקלה, שלא ניתן לגלם את ההשבחה בגינה במועד המכר.

8.2.2.1.2 התקנת מעלית

לצורך מימוש תוספת הבנייה תידרש הקמת מעלית, אשר לפי חוות דעתה של אדר' אסתר רשף, לא ניתן להקימה בתוך חלל המדרגות, אלא רק כתוספת חיצונית בתחום החצר הפנימית. פתרון כזה כרוך בחדירה לעומק פרוזדורי הכניסה במפלסים האי- זוגיים וחדירה בשטח של 1.2 מ"ר בכל דירה הצמודה למעלית. כתוצאה ממיקום המעלית כך תידרש גם אטימת חלונות מטבחים ומרפסות בדירות הפונות לחצר הפנימית.

מעבר לקשיים הפיזיים והתכנוניים שצוינו, קיימת התנגדות של לפחות בעלת דירה אחת ובניית המעלית כפופה גם לקשיים משפטיים רבים.
בהתייחסותו לאינטרס הדיירים לתוספת, טוען שמאי המבקש כי אין קשר בין אינטרס הדיירים לבין העלויות הנדרשות להקמת המעלית, הגבוהות מתרומתה לשווי.

[9] לפי תשריט לא חתום המצוי בתיק הבניין- 344.4 מ"ר בקיזוז שטח של 20.88 מ"ר הנמצא מחוץ לקווי הבניין

8.2.2.1.3 קיזוז מההשבחה

שמאי המבקש מקזז מההשבחה סך של 235,300 $ בגין העלויות שלהלן:

סעיף	תחשיב	סה"כ
עלויות שיפוץ וחיזוק הקיים		$ 80,900
עלות פיצוי בגין שטחים	12 מ"ר × $2,500 × 1.2=	$ 36,000
עלות התאמה בדירות	(12 מ"ר + 24 מ"ר) × $400 =	$ 14,400
פגיעה תכנונית[10]	4 מ"ר × 8 יח"ד × $2,500 × 30% =	$ 24,000
2 מעליות, 5 תחנות		$ 80,000
סה"כ הפחתות		$235,300

<u>עלות פיצוי בגין שטחים</u>

העלות נקבעה לפי פיצוי לשטח של 12 מ"ר ושווי של 2,500$ למ"ר, בתוספת 20%[11] בבגין הריסה / חדירה לשטח הדירה באזור הכניסה.

<u>עלות התאמה בדירות</u>

העלות נקבעה בגין התאמות נדרשות לחלוקה הפנימית בשטח של 12 מ"ר בתוספת 24 מ"ר[12] לפי 400$.

<u>פגיעה תכנונית</u>

הפגיעה בחזית של 8 יח"ד בשל מיקום פיר המעלית לפי 4 מ"ר ליח"ד בשיעור של 30% מהשווי של 2,500$, שהם 750$ למ"ר.

8.2.2.1.4 שווי

שמאי המבקש קובע שווי של 1,000$ למ"ר מבונה בסך בהתאם לערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	7441/26	ביל"ו 4	$ 1,000
נאוה סירקיס	7441/14/12	ביל"ו 9	$ 1,000
גבע בלטר	7441/10	שינקין 69	$ 1,000

[10] בגין הפירים בחזיתות
[11] סך הכל שווי 3,000$ למ"ר
[12] 4 מ"ר ליח"ד

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.2.1.5 <u>מקדמים</u>

<u>שוליות</u>

שמאי המבקש קבע מקדם 90% לשטח יח"ד חדשה גדולה ו- 2 מפלסים.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון בגין מרכיב המושע, התכנות למימוש, הריסה והתאמות מקדם של 56% לדחייה של 10 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בהתחשב בקווי הבניין, תיגזר ההשבחה מתוספת שטח של 334 מ"ר[13] על גג הבניין הקיים וכן 20 מ"ר מסגירת קומת העמודים, בכפוף לשיפוץ הבניין ותשלום כופר חניה[14] ל-4 יח"ד.

ממדידה גרפית מתצ"א נמצא כי ששטח הגג הבנוי עומד על כ- 398 מ"ר[15], כך שגם אם יקוזזו השטחים להם טוען שמאי המבקש, עדיין מתקבל שטח גג אפקטיבי של כ- 356 מ"ר. בתוספת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מקומות תחתונות בשטח של כ- 80 מ"ר, תתקבל תוספת של 436 מ"ר רק בקומה העליונה.

8.2.2.2.1 <u>ניוד שטחים</u>

לטענת שמאי המשיבה, זכויות הבניה הנגזרות מהנפח בתחום קווי הבניין ומגבלות הגובה, הן זכויות בניה לכל דבר ועניין, גם אם לא מומשו בבניין הקיים והן תנוידנה לקומת הגג החדשה.

לטענה בעניין הרחבת חזית, השיב שבשומתו התבסס על התשריט המצוי בתיק הבניין אבל לאור שומת המבקש הוצג שטח הגג בפועל, שגדול יותר מהרשום.

8.2.2.2.2 <u>מעלית</u>

בנכס ניתן להקים מעלית בחצר הפנימית בצמוד לחדר מדרגות וללא פגיעה בדירות. במהלך השנים בוצעו תוספות בנייה בבניינים רבים ללא הקמת מעלית. יש לבחון את התנאים במועד הקובע בשנת 1990, השונים מהתנאים הקיימים היום ובכל מקרה תרומת המעלית לשווי הבניין והדירות עולה על עלות הקמתה.

---

[13] לפי שטח קומה טיפוסית של 372 מ"ר
[14] נקבע לפי $7,000 למקום חניה × 5 מקומות חניה = $35,000
[15] לא כולל מרפסות בולטות ושטחים לא מבונים

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.2.2.3 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של $1,000 למ"ר מבונה ו-$700 למ"ר בקומת העמודים בגין הוצאות התאמה בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991 לשווי מ"ר קרקע באזור מעולה ועל הערכים שנקבעו בשומות מכריעות, כמפורט להלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר
27.01.2013	אמנון נזרי	6936/140	בלפור 67	$ 900
19.09.2010	שושי שרביט	7441/23	יהודה הלוי 121	$ 800
03.02.2011	ניקי פרימו	7441/25	בילו 6	$ 1,100
01.02.2012	דורית פריאל	7441/26	בילו 4	$ 1,000
15.01.2014	ניקי פרימו	7085/121	כרמיה 4	$ 1,100
06.01.2011	נאוה סירקיס	7441/14	בילו 9	$ 1,000
07.10.2009	נאוה סירקיס	7440/8	בילו 40	$ 1,000

8.2.2.2.4 <u>מקדמים</u>

דחייה ומושע - 0.7.

8.2.2.2.5 <u>הפחתות</u>

לדיירים קיים אינטרס משותף לשיפוץ הבניין, אולם היות שהזכויות משותפות, גם השיפוץ יבוצע במשותף, מה גם שהשיפוץ ותוספת מעליות משביחים את שווי הדירות הקיימות ואין לקזזם מההשבחה. גם אם נגרע שטח מדירה מסוימת התועלת עולה על העלות.

8.2.2.2.6 <u>כופר חניה</u>

שמאי המשיבה מקזז מהשווי במצב חדש את עלות כופר החניה שיידרש לתוספת הבנייה.

8.2.2.3 תחשיב

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	$1,000	שווי מ"ר מבונה	$1,000
שטח קומה נוספת	301.04 מ"ר	שטח קומה נוספת	334 מ"ר
		שטח קומת קרקע	20 מ"ר
השבחה			
301.04 מ"ר × $1,000 × 90% =	$270,936	334 מ"ר × $1,000 + 20 מ"ר × $700 =	$348,000
קיזוז הפחתות	-$235,300	קיזוז כופר חניה	-$35,000
סה"כ השבחה	$35,636	סה"כ השבחה	$313,000
כפוף לדחייה 0.56	$19,899	כפוף לדחייה 0.7	$219,100
השבחה ב -₪	40,156 ₪	השבחה ב -₪	442,144 ₪
היטל השבחה	20,078 ₪	היטל השבחה	221,072 ₪
היטל השבחה לנכס (29/486)	**1,198 ₪**	**היטל השבחה לנכס (29/486)**	**13,192 ₪**

8.2.3 תכנית 2720

8.2.3.1 שמאי המבקש

בהתאם להוראות סעיף 9.1.3 ב' להוראות התכנית, הועדה רשאית לאשר מרפסות בולטות בקומה חדשה עד לקונטור המרפסות הקיימות, אולם סך הזכויות לא יעלה על הזכויות הקבועות בתכנית הראשית. מכאן שהתכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה לנכס ולכן אינה משביחה אותו.

סך שטח הנסיגה מקווי הבניין בבניין הקיים עומד על 20.88 מ"ר לקומה. שטח זה מפוזר סביב הבניין בשטחים קטנים וצרים בפיזור רב ולא קיימת אפשרות לרכזו למקום אחד ליצירת שטח משמעותי, לכן אין השבחה בגין מרכיב זה.

8.2.3.2 שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מאפשרת תוספת מרפסות בשטח של 38 מ"ר, בחריגה מקווי הבניין בהתאם למרפסות קיימות.

8.2.3.2.1 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי של $1,100 למ"ר מבונה ו-$350 למ"ר מבונה למרפסות.

8.2.3.2.2 <u>מקדמים</u>

דחייה למימוש - 0.70,

מקדם מרפסת[16] - 0.32.

8.2.3.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>	**<u>שמאי המשיבה</u>**	
	שווי מ"ר מבונה למרפסות	$350
	שטח מרפסות	38 מ"ר
<u>השבחה</u>		
	38 מ"ר × $350 × 0.7 =	$9,310
	השבחה ב -₪	38,841 ₪
	היטל השבחה	19,420 ₪
<u>לא קיימת השבחה</u>	**היטל השבחה לנכס(29/486)**	**<u>1,159</u>** ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

[16] $1,100/ $350- נ.ג.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>תכנית 1680</u>

שמאי המבקש סבור שתוספת הזכויות לחדר על הגג מוקנית לדירות בקומה העליונה ולכן החבות בהיטל השבחה תחול רק עליהן, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהזכויות מהוות חלק מהרכוש המשותף ולפיכך תחול בגינן השבחה לפי חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים.

המחלוקת העקרונית בסוגיה זו עלתה בעבר על שולחני[17]. בהתאם להכרעתי בעבר, יש לראות בזכות התכנונית על הגג כזכות מוקנית לדירה בקומה העליונה בכפוף לקבלת הסכמת השותפים בגג בבעלות משותפת, בהסתמך על הפסיקה **בבשא (ת"א) 163114/08 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' שמואל מיכה** שם קבע כב' השופט דן מור שיש להפריד בין זכיות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה[18], הינם של המשיבים בלבד. **"אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכיות אחר בבניין, עשויים ליהנות מכך.** אם רק המשיבים הם נהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התוכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות, אולם **שאלת "נפקות אפשרות מימוש ההשבחה" הינה שאלה שמאית, כלכלית, העשויה להשפיע על שומת ההשבחה, ולא מעבר לכך".**

החלטת הוועדה בערר חל/85090/11 ברגר רחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון מחזקת עמדה זו וקובעת:

"סוף דבר הוא, כי רואים אנו עין בעין עם פסיקת בית משפט השלום, אשר פסק דברים כפשוטם וכהווייתם לעניין היטל ההשבחה, כמצוטט לעיל. היטל השבחה יושת רק על מי שיוכל ליהנות ו"להתעשר" מהגדלת השטח על פי התוכנית. ה"נהנים" היחידים מאישור תיקונים 23 ו- 10 א' לתכנית ח/1, יכולים להיות בעלי הזכויות בדירות בקומות העליונות, ולעת מימוש זכויותיהם, על פי הוראות התוספת השלישית לחוק. החיוב בהיטל השבחה יכול להיעשות אך ורק על פי הוראות החוק, ולעת מימוש זכויות כאמור בתוספת השלישית לחוק. בעניין זה מאמצים אנו את האמור בפסק הדין, כי יש להבחין בין זכויות **קנייניות** לבין זכויות **תכנוניות**, היינו: החיוב בהיטל השבחה יעשה לא על פי הזכויות ה"קנייניות" של הנהנה מההשבחה, לא על פי חלקו ה"קנייני", אלא על פי חלקו ה"תכנוני" במקרקעין. כך למשל, אם תימכר דירה בקומה העליונה, ויימצא כי המוכר הינו החייב בהיטל השבחה על פי חוק בגין אישור תכניות אלו, חיובו בהיטל השבחה יגזר, לא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף אלא, על פי ההשבחה של המקרקעין, וכפי שנפסק בפסק הדין, מלוא היטל ההשבחה 50%, יוטל עליו".

[17] ראו הכרעתי בגו"ח 7126/11 ברח' מסילת העולים וגו"ח 6018/204 ברח' הדיה 3 בחולון ובגו"ח 6150/674 דרך הגבורה 25 בת"א

[18] לבנייה על הגג

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>בתכנית ג/1 נקבע</u>:

"תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה."

מכאן שהזכות התכנונית לתוספת שטח הבנייה היא לדירה בקומה העליונה בלבד, משמע זכות <u>שאינה של המבקש</u>, שמימושה הפיזי יהיה על גג המצוי בבעלות משותפת.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

10.2 <u>תא/2268</u>

10.2.1 <u>שטח הקומה הנוספת</u>

שמאי המבקש טוען ששטח הבנייה המרבי לקומה עומד על 301.04 מ"ר, לאחר קיזוז שטח המדרגות, לעומת שמאי המשיבה הטוען ששטח קומה עומד על 334 מ"ר וכ-398 מ"ר לפי מדידה מתצ"א, ללא שטח המרפסות.

תכנית 2268 מגדירה זכויות בנייה נפחיות, שבמגבלת קווי הבניין בנכס עומדות על כ-460 מ"ר[19] לקומה. קיים קושי למימוש מלוא זכויות הבנייה לפי שטח זה, בשל הבינוי הקיים בנכס הסובב חצר פנימית המשמשת לאוורור ותאורה של הדירות הסובבות אותה. יחד עם זאת, צורת המבנה מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות, בהשלמת הבנייה עד לקו החזית ולכיוון אותה חצר מבלי לפגוע באוורור הקיים.

מתשריט לא חתום שנמצא בתיק הבניין עולה ששטח קומה עומד על 284.95 מ"ר ומרפסות בשטח 86.69 מ"ר, סה"כ כ-372 מ"ר כולל חדרי מדרגות בשטח של כ-22 מ"ר. שטח הקומה בפועל, ללא מרפסות, עומד על כ-390 מ"ר[20] ובקיזוז שטח מדרגות על כ-368 מ"ר.
מאחר שהמרפסות בנכס מקורות, שטחן יובא במניין שטחי הבנייה, אולם בשל החריגה מקו הבניין, תוגבל הבנייה החדשה בשטח בתחום קווי הבניין בלבד, ללא שטח המרפסות הבולטות מקו הבניין, בשטח של כ-38 מ"ר[21].

לאור הנתונים שלעיל, מצאתי שאומדן שמאי המשיבה לשטח קומה חדשה של 334 מ"ר מהווה אומדן סביר ועל הצד הזהיר.

[19] בתחשיב גרפי ממפת מדידה מיום 28.05.1958
[20] עפ"י מדידה גרפית ממפה פוטוגרמטרית באתר הוועדה
[21] עפ"י מדידה גרפית

10.2.2 <u>תוספת שטח בנייה בקומת הקרקע</u>

שמאי המשיבה קובע שהתכנית מאפשרת תוספת של 20 מ"ר בקומת הקרקע. שמאי המבקש לא קבע שטח בנייה נוסף בקומה זו.

במועד הביקור בנכס נמצא שהדירות הפונות לחצר הפנימית בקומת הקרקע הורחבו בפועל. כמו כן עולה שלדירות אלו קיימת אפשרות הרחבה לכיוון קומת העמודים ובדירות האחרות במפלס זה קיימת אפשרות הרחבה לחצר, לפיכך מצאתי שהכרעת שמאי המשיבה מהווה אומדן זהיר לשטח הבנייה הנוסף בקומה זו.

10.2.3 <u>התכנות הבנייה</u>

10.2.3.1 <u>מעלית</u>

שמאי המבקש טוען להתכנות נמוכה לתוספת קומה במיוחד לאור הצורך בתוספת מעלית החוסמת ו/או מסתירה חלק מהחלונות וכן בשל הצורך ליצירת מעברים ברחוב הנדרש על פי תקן. לתמיכה בעמדתו הוצגה חוות דעתה של אדר' אסתר רשף שבחנה את מידות חדרי המדרגות והמרחקים הנדרשים, לעומת שמאי המשיבה הטוען שניתן להקים את המעלית בחצר הפנימית.

מהסיור בנכס התרשמתי שאכן קיים קושי במיקום המעלית בצמוד לחדר המדרגות, יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע לבנות פיר מעלית הכולל מעברים בלב החצר הפנימית ובריחוק מקירות הדירות. במקרה כזה, ניתן להשתמש בחומרי בנייה קלים ושקופים ההופכים את מבנה המעלית לאייקון תכנוני.

חיבור מבנה כזה לחדר המדרגות המערבי אפשרי ללא מאמץ מיוחד, משום שהקיר הפונה לחצר הפנימית עומד על כ-2.39 מ', לעומת חדר המדרגות של הנכס הנדון, בו עומד מרחק זה על כ-0.75 מ' בלבד[22]. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש, שפתרון הנגישות במעלית יצריך ביטול חלק מהמבואה בכניסה לדירות לצורך יצירת מעבר נוח ותקני.

[22] לפי מדידה במועד הביקור

10.2.3.2 **<u>הסכמת הדיירים</u>**

שמאי המבקש קובע מקדם 0.56 לדחייה[23] לעומת 0.7 שקבע שמאי המשיבה.

בחלק מהמבנים בסביבת הנכס, מומשו זכויות הבנייה לתוספת קומות והרחבה ובחלק מתבצעת הרחבה בימים אלו.
בנכס קיימות 19 דירות ולנכס נשוא הדיון 24/486 חלקים ברכוש המשותף שהם כ-5% מהיקף הזכויות. הבינוי המיטבי יהיה להרחבת הבנייה לבניין בשלמותו. בהתחשב בפוטנציאל הגלום להרחבת שטח הבנייה הקיימת לצד המורכבות התכנונית והתאום הנדרש, קבעתי מקדם 0.6 לדחייה נדרשת.

10.2.4 **<u>שווי</u>**

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של $1,000 למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני חוברת מקרקעין וערכם ושווי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה. כמו כן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למקדם 0.7 להשבחה בגין הרחבת הדירות בקומת הקרקע על חשבון קומת העמודים או החצר.

10.2.5 **<u>מקדם שוליות</u>**

שמאי המבקש קובע מקדם 0.9 לשוליות לעומת שמאי המשיבה שאינו קובע שוליות בתחשיביו.

בהתחשב בשטח הבנייה ומספר יחידות הדיור המותרות במצב חדש, דחיתי את עמדתו בעניין זה.

10.2.6 **<u>כופר חניה</u>**

שמאי המשיבה מקזז מההשבחה סך של $35,000 בגין כופר חניה, לעומת שמאי המבקש, שאינו מביא בחשבון עלות זו.

[23] 10 שנים לפי 6%

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שומת המשיבה נערכה בשנת 2008 לתת חלקה 3, טרם אישור תיקון 84 לחוק וטרם החלטת וועדת הערר בעניין עפר שגב[24] שם נקבע שהתשלום לקרן חניה הינו תשלום הנדרש בהתאם להוראות החוק והתקנות, במסגרת התשלומים שיש לשלמם במסגרת הוצאת היתר וכך קבעה הוועדה:

"... מכל מקום, לענייננו – כאמור בפתח דברנו, וזהו העיקר – היטל השבחה הינו היטל מכח חוק. המקרים בהם ניתן פטור מההיטל או שניתן לקזז ממנו תשלום חובה זה או אחר, צריכים להיות מעוגנים בדבר חקיקה מפורש. משלא נקבעה הוראה בחיקוק המאפשרת קיזוז התשלום לקרן חניה מהיטל השבחה – הרי שלא ניתן לקזזו."

לאור האמור לעיל, אין לקזז את עלות כופר החניה משווי ההשבחה.

10.2.7 עלויות עודפות

10.2.7.1 מעלית

שמאי המבקש סבור שיש לקזז עלות של $80,000 בגין הקמת מעלית, המשקפת כ-$4,200 ליח"ד, לעומת שמאי המשיבה הקובע שתוספת מעלית לבניין משפרת את שווי הנכס ובכל מקרה מהווה סטנדרט מקובל בסביבה במועד הקובע.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. שידרוג הנגישות לדירות משביח אותן, גם ללא תוספת בנייה ולכל הפחות מכסה את עלות המעלית.

10.2.7.2 עלויות התאמה

שמאי המבקש קובע עלויות בסך של $14,400 להתאמת הדירות הקיימות להרחבה המוצעת לעומת שמאי המשיבה שאיננו כולל עלויות התאמה כלל.

מימוש זכויות הבנייה מותנה בהתאמות נדרשות לבנייה הקיימת, לפיכך מצאתי שאומדן שמאי המבקש מהווה אומדן סביר.

10.2.7.3 עלויות שיפוץ וחיזוק הקיים

שמאי המבקש מקזז מההשבחה סך של $80,900 בגין עלויות שיפוץ וחיזוק הקיים.

חובת שיפוץ מבנים ותחזוקתם נובעת מהוראות חוק עזר לתל אביב יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות מבנים) תשע"ב- 2011 שהחליף את פרק ח' בחוק עזר לתל אביב (שמירת הסדר והניקיון) תש"ם – 1980 שעסק בשמירת חזיתות ומבנים ובוטל בשנת 2011.

[24] בערר (ת"א) 85046/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב נ' עפר שגב

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מכאן שאין בהוראות התכנית כדי להוסיף על הוראות החוק ולא מצאתי כי יש בהן כדי להטיל עלות נוספת על העלויות הקיימות בעניין זה.

10.2.8 <u>פיצוי בגין שטחים ופגיעה תכנונית</u>

שמאי המבקש קובע בגין מרכיבים אלו קיזוז בסך $60,000[25]

כאמור לעיל, מצאתי שתידרש התאמה בשטח הדירות הקיימות באגף המזרחי בלבד, לפיכך קיבלתי את אומדן שמאי המבקש לקיזוז מחצית מהסכום שהוערך על ידו בסך $30,000[26] בלבד.

10.2.9 <u>תחשיב</u>

מיקום	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
גג	334	1.0	334
קומת עמודים	20	0.7	14
סה"כ			348

שווי ההשבחה	348 מ"ר אקו' X $1,000 X 0.6=	$208,800
עלויות התאמה	$14,000 + $30,000=	($44,000)
ההשבחה המתואמת		$164,800
לפי 2.018 ₪ ל-24/486 חלקים		**<u>16,423 ₪</u>**

10.3 <u>תא/מק/2720</u>

שמאי המבקש טוען שהתכנית אינה משביחה את הנכס מאחר שהוראותיה מוגבלות לשטח הבנייה שהותר בתכנית הראשית. שמאי המשיבה טוען שהתכנית מאפשרת תוספת של כ-38 מ"ר לבניית מרפסות בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות, החורגות מקו הבניין.

מבדיקתי עולה ששטח המרפסות הפונות לרח' לונץ ולרח' בילו, אכן חורגות בקו הבניין הקדמי ושטחן תואם לשטח המקורב שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

בסעיף 9.1.3 להוראות התכנית נקבע בס.ק. ב': "...כן רשאית הוועדה להתיר מהטעמים הנ"ל, בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בנייה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבניין....**סה"כ הבנייה לא יעלה על הזכויות המוגדרות בתכנית הראשית.**"

[25] $24,000 + $36,000
[26] $12,000 + $18,000

מאחר ששטח הבנייה לפי מגבלות קווי הבנייה בנכס עומד על כ-460 מ"ר אולם אפשרויות המימוש בתכנית הראשית עמד על כ-334 מ"ר בלבד, עולה שהגמישות התכנונית לבנייה מעל המרפסות החורגות מקו הבניין מאפשרת ניצול של 38 מ"ר נוספים, שבנייתם לא התאפשרה במדרגה קודמת, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לתוספת של כ-38 מ"ר למרפסות מקורות.

<u>שווי</u>

שמאי המבקש אינו קובע שווי למדרגה זו ושמאי המשיבה קובע שווי של $1,100.

מעסקאות מכר לדירות בסביבת הנכס עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח נטו	שווי מ"ר בנוי
24/10/1999	6935/189/3	לונץ 9	₪ 632,108	45	₪ 14,047
03/07/1998	6935/230/7	לונץ 3	₪ 750,720	46	₪ 16,320
05/11/1998	6935/230/6	לונץ 3	₪ 904,890	46	₪ 19,672
09/12/1998	6935/351/7	לונץ 14	₪ 790,780	62	₪ 12,755
13/05/1999	7440/13/5	לונץ 15	₪ 703,460	48	₪ 14,655
01/06/1999	6935/356/13	לונץ 10	₪ 696,320	50	₪ 13,926

מעסקאות אלו עולה שדירה בבניין נשוא הדיון נמכרה לפי מחיר של כ-14,000 ₪ למ"ר.
מנתונים אלו עולה שהשווי שננקט על ידי שמאי המשיבה הוא על הצד הזהיר ומשקף כמחצית השווי למ"ר מבונה עיקרי. בשל היקף השטח המבוקש ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדתו לעניין זה.

<u>מקדמים</u>

דחייה- בהתחשב במקדם הדחייה שקבעתי במועד קודם ובגמישות התכנונית המתאפשרת בתכנית, קיבלתי את המקדם 0.7 שקבע שמאי המשיבה לדחייה.
מרפסת- בהתחשב בכך שהמרפסת מהווה שטח מקורה נפרד מהדירה, קיבלתי את המקדם שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

<u>תחשיב</u>

לאור קבלת עמדת שמאי המשיבה בכל המרכיבים, לא מצאתי שיש מקום לשינוי מהאומדן שערך להשבחה.

11. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס בגין המימוש המבוקש בערכים המפורטים להלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל יחסי
1680	25.12.1981	לא קיימת השבחה		
2268	11.12.1990	₪ 332,566	₪ 166,283	₪ 8,211
2720	16.12.1998	בהתאם לשומת המשיבה		

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

נורית ג'רבי
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 492436
N. GERBI

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה